

## 《建物・設備維持保全》部会

日常点検及び小規模修繕工事をどのように行っていますか？

建物あるいは附帯設備は、物である以上当然老朽化するものであり、大規模修繕工事は管理組合にとって避けられない大きな行事です。

しかし、その時期を迎えるまで何もしないという訳にはいきません。日常点検及び小規模修繕工事を実施することは大規模修繕工事への道しるべであり、その工事量の削減にもつながるはずですが、法定点検はいうまでもなく機械類の点検は、定期的に行われるものですが、その他の箇所については、どのように行われているのでしょうか。

出来れば、管理会社任せではなく、管理組合として主体的に、区分所有者の目で、定期的に行うことが望ましいことだと思います。

当面はこのような内容について話し合い、研究したいと思っています。また、当部会では11月に『日常点検の実際』と題し交流会を開催しました。4月にも予定していますので興味のある方は、ぜひご参加下さい。(KI)

## 《管理組合運営》部会

当部会では、マンションの管理組合の運営に関し、様々な問題について会員の皆様と気楽に勉強したり、相談できる場所を提供し、皆様の大切な「資産を守り」、「快適なマンションライフ」を享受するために、今ある問題点を一人で悩まないで、会員同士の交流の中で解決策を模索するための一助になればと活動しています。

「すみネット会員交流会」のご案内

1月22日(土)14:00~16:00

すみだ生涯学習センター別館3階多目的室

(東武曳舟駅徒歩3分)

楽しく行いますので、奮ってご参加ください。

参加ご希望の方は下記に電話頂ければ、申し込み用紙をFAX致しますので、必要事項を記入の上、お気軽にお申し込み下さい。(KS)

連絡先 管理運営部会長 佐々木邦彦  
携帯 090-4536-1533

## すみネットの活動 4つのテーマ 【部会】紹介

### 《管理委託》部会

マンション管理業務を管理会社に委託しているマンションが多いと思いますが、委託内容と管理コストは適正なのか、年中点検作業を行なっているがそんなに点検は必要なのか？これらの疑問に答えられる人は読者の方にはほとんどいないと思います。部会長の私も皆目わからないため、当部会では会員から委託内容と管理コストのデータを集めてデータベース化する作業を行なうことにしました。多くのマンションの委託内容とコストが住民の手に共有化されたとき、管理組合と管理会社は初めてフェアな契約関係を築けるようになると思います。手始めにすみネット理事内でのデータ集めを行なっています。委託業務の内容はいろいろありますが項目の絞り出しが終わりました。委託コストも面積当たり50%程度というかなり大きな幅があることもわかりました。委託内容はマンションにより違いがあるため同一サービスのコスト比較ではありませんが委託内容の妥当性を含めて有効な資料を作成したいと考えています。(ST)

### 《コミュニティー形成》部会

(新)マンション標準管理規約においても、居住者間のコミュニティー形成の重要性が謳われています。

建物・設備の維持保全、住環境の向上、いずれにおきましても、コミュニティーの形成が関り、どのようにしたら円滑に行われるのか、研究中です。

まずはコミュニティーについての活動方法を分類してみました。

#### ★ 広報活動

- ① 広報誌の発行(総会・理事会などの議事録など、各住戸へ配布するもの)
- ② お知らせ(掲示板等へ貼り出す文書、マンション内での生活ルール等の警告文書)
- ③ その他(館内放送設備[緊急のお知らせ])

#### ★ 交流活動

- ④ 避難訓練(防火、防犯等)
- ⑤ 懇親会(納涼会、忘年会、バザー等)
- ⑥ 趣味の集まり(老人会、子供会、ペット会等)

当部会では、セミナー開催時等に、アンケートを実施し、皆様へ情報を提供していくつもりです。(FY)

## マンションの問題

区内の仲間と一緒に考えよう！

それが『すみネット』です。

### 謹んで新年のお慶びを申し上げます

マンションの様々な問題に対し、管理組合が主体的に取り組む必要性が高まる中、「すみネット」が設立されてから満1年が経過しました。

会員各位のご協力と墨田区のご支援のもとに、ほぼ予定のとおり事業を推進しておりますものの、組織・財政を強かにしなければ、今後の発展は期し得ません。

今年も、役員一同、更なる熱意をもって、マンション管理講演会・情報交流など本格的な情報活動の展開に向けて精一杯努力致します。

一人でも多くの皆様が加入して頂くことによって、本会がより活性化、お役に立つことが出来ますので、会員各位におかれましても、お誘いあって「すみネット」事業に参加されますようお願い申し上げます。

(会長 西田昭二 役員一同)

### 私のマンションこれって普通なの？

#### \* 【アフターフォローってこんなもの？】

築2年10ヶ月、昨年猛威を振るった台風が上陸した時の話。

その日は朝から雨、午前中、玄関を出たところ何やら‘水溜まり’！？何かと思いよく見てみると、廊下の壁から水滴がすだれ状に染み出している。この共用廊下は屋内で、施工不良でない限り、外から雨が入り込むことは絶対にありえないはず。

すぐに管理員へ報告すると『瑕疵の件は住民の方から言って頂いた方が、対応が早いです。』そこで施工会社(B社)へTELすると『担当はあいにく他の現場へ行っており、連絡が取れるかどうか…。』よって今日は対応出来ないとの回答。でも、“今”この現状を見なければ事の重大さが伝わらない。他の人でも来て頂けないかと交渉したが結局ダメ。

それならと、今度は売主(A社)担当者に電話。『担当者は辞めました』と言われた後、お客様サービスセンターへ転送されたが『そんな事、急に言われても困るんだよね～』とやる気の無い対応。でも急に起こったから電話しているのに！(憤慨!!)再度お客様センターへ電話し、別の人に事の重大さを訴えた。

その甲斐あってか、同日午後、B社が現場検証。翌日にはA社「住宅品質性能アドバイザー」が来て対応。

翌朝、当日は不在だった理事長へ報告すると、他にも瑕疵箇所がいくつもあり、半年以上そのまま放ったらかしにされていたが、今回の一件で、補修工事へと結びついたと感謝された。

しかし漏水している時に見に来てもらうのが、こんなに大変だとは…私達、専有部分だけでなく、共用部分も一緒にマンションを買ってるんですから。雨が上がって、もれてない時に壁を見に来て、何の役にも立たないでしょ。(Jさん)

#### ★すみネット入会のご案内★

個人会員：区内のマンション区分所有者・居住者

区内在住・在勤のマンション管理関係者

団体会員：区内のマンション管理組合

会費(年額)：個人会員2千円、団体会員5千円

郵便振替口座 00130-7-259607

入会申込先：墨田区住宅課03-5608-6215

### 「交流会のお知らせ」

1. タイトル ・分譲マンション居住者交流会、  
『本気で良くする  
“すみだ”のマンション』
2. 日時 2月26日(土)  
午後2時～午後4時
3. 会場 墨田区役所131会議室(13階)  
※庁舎北側「休日夜間受付」よりお入り下さい
4. 内容 \*事例紹介  
\*交流会  
・生活トラブル(ゴミ問題、駐輪・駐車場問題 etc)  
・管理組合運営(理事のなり手不足 etc)  
・マンションの修繕維持問題 など
5. 費用 無料
6. 申込方法 2月14日(月)から電話予約  
区役所住宅課まで  
TEL 5608-6215

### 光ファイバー導入検討中

最近インターネットのVDSL方式の宣伝が盛んになっています。これはマンションまでは光ケーブル、各戸には電話線を用いて常時接続する方法でADSLより高速です。最も速度を必要とする有料映像の配信も4Mbps程度なのでADSLで十分利用できますが、接続料金がかなり下がったうえ、管理組合は接続機械の設置場所を提供するだけで一切コストがかからないためVDSLを設置しても良いのではないかと思います。注意したいことは接続料金が会社によりかなり差があることで複数の業者を入れることを含めて、VDSL方式事業者の選定は慎重に考えたいものです。(S.T)

#### ～ VDSL方式 管理組合が留意したい点 ～

- \* インターネットの利用者、光導入希望者の把握  
⇒理事会が居住者に対しアンケート調査を行う。
  - \* VDSL装置から発する熱・音 ⇒場所の選択
  - \* 装置設置場所の提供・付帯工事 ⇒総会承認
  - \* 将来、装置移動・撤去の場合、費用負担等は？  
⇒事業者と取り交わす覚書等に、明記。
- H16年、千代田放送会館で行われた「既存マンションインターネットとデジタル放送受信整備セミナー」の事例から参考に記載しました。

### 編集後記

明けましておめでとうございます。

今年は《酉年》。干支にちなんで、すみネットと共に飛躍できる年にしたいと、初詣にて祈願して参りました。

すみネット通信も今号で発行から一年を迎えました。『多くの方々に親しまれる広報誌』を目指しております。今年は更なる会員増加に貢献するべく、紙面を充実させられるように頑張っていきたいと思っております。宜しくようお願い申し上げます。

〈広報担当：F & M〉